

GR_GERICHTE ZK2 2016 19 vom 16. August 2017

GR Gerichte, 2017-08-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2016_19

FR: GR_GERICHTE ZK2 2016 19 du 16 août 2017

IT: GR_GERICHTE ZK2 2016 19 del 16 agosto 2017

Regeste

Klage aus Kaufvertrag | Berufung OR Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 1

Es sei festzustellen, dass der öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen den Klägern und den Beklagten vom 17. Dezember 2010 betr. Grundstück Nr. _____ Plan _____, O.1 _____, wegen absichtlicher Täuschung, eventualiter wegen Irrtums für die Kläger unverbindlich ist. Es seien die Beklagten solidarisch zu verpflichten, den Klägern Zug um Zug gegen Rückübertragung von Grundstück Nr. _____ Plan _____, O.1 _____, folgende Beträge zu bezahlen: - Kaufpreis CHF 360'000.00 - Schaden CHF 55'173.40 Total CHF 415'173.40 Es seien die Beklagten solidarisch zu verpflichten, zusätzlich Zins: - zu 5% auf CHF 20'000.00 seit 24. August 2012 - zu 5% auf CHF 5'000.00 seit 13. Februar 2013 - zu 2.6% auf CHF 335'000.00 seit 18. Juni 2014 sowie weiteren Schaden von CHF 30'000.00, unter Vorbehalt der Anpassung, zu bezahlen.

Seite 3 — 17

E. 2

Eventualiter seien die Beklagten solidarisch zu verpflichten, den Klägern Ersatz des Minderwertes der Kaufsache von CHF 260'000 zu bezahlen, unter Vorbehalt der Anpassung nach Vorliegen des Beweisergebnisses.

E. 2.1

Die Berufungskläger rügen, das erstinstanzliche Verfahren leide an gravierenden Mängeln, weil die Vorinstanz entschieden habe, ohne eine Beweisverfügung zu erlassen, und es unklar sei, ob und falls ja, welche Beweise abgenommen worden seien. Wohl habe der Vorsitzende die Parteien bzw. die Vertreter zu Beginn der Hauptverhandlung angefragt, ob "weitere Bemerkungen zum Beweisverfahren bestehen", was von den Parteien bzw. den Vertretern verneint worden sei.

Seite 7 — 17 Daraus habe die Vorinstanz jedoch nicht schliessen dürfen, dass die Parteien auf Beweisabnahme und rechtliches Gehör zum Beweisergebnis verzichtet hätten. Die Beweisverfügung sei eine prozessleitende Verfügung, welche zwar mündlich erlassen werden könne, aber auch in diesem Fall festzulegen habe, welche Beweismittel zugelassen würden und welcher Partei zu welchen Tatsachen der Haupt- oder der Gegenbeweis obliege. Gerade deshalb sei die Beweisverfügung unerlässlich. Die Vorinstanz habe erst im angefochtenen Entscheid direkt – aber nur teilweise – die Beweislastverteilung festgehalten, diese und die Folgen der Beweislosigkeit jedoch falsch zugewiesen. Mit dem fehlenden Erlass der Beweisverfügung einschliesslich des gesetzlich vorgeschriebenen Inhalts habe

die Vorinstanz das Verfahrensrecht verletzt. Die Berufungsbeklagten anerkennen zwar, dass die Vorinstanz ihren Entscheid ohne schriftliche Beweisverfügung gefällt hat, erachten in diesem Umstand jedoch keinen gravierenden Mangel. Da die Berufungskläger es unterlassen hätten, bereits im vorinstanzlichen Verfahren eine entsprechende Rüge anzubringen und dies erst in ihrer Berufung machen würden, handelten sie rechtsmissbräuchlich und wider Treu und Glauben. Ein solches Verhalten dürfe ihrer Auffassung nach nicht geschützt werden.

E. 2.2

Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO hat jede Partei das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt. Vor der Beweisabnahme werden die erforderlichen Beweisverfügungen getroffen. Darin werden insbesondere die zugelassenen Beweismittel bezeichnet und wird bestimmt, welcher Partei zu welchen Tatsachen der Haupt- oder der Gegenbeweis obliegt. Beweisverfügungen können jederzeit abgeändert oder ergänzt werden (Art. 154 ZPO). Es handelt sich dabei um prozessleitende Verfügungen im Sinne von Art. 124 Abs. 1 ZPO (Christian Leu, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], DIKE-Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 24 zu Art. 154 ZPO; Jürgen Brönnimann, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N 5 zu Art. 154 ZPO; Franz Hasenböhler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 29 zu Art. 154 ZPO). Obschon in Art. 154 ZPO von den «erforderlichen» Beweisabnahmen die Rede ist, ist unbestritten, dass im ordentlichen Verfahren – wie es vorliegend zur Anwendung kommt – grundsätzlich Beweisverfügungen zu erlassen sind (Peter Guyan, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, N 12 f. zu Art. 154 ZPO; Brönnimann, a.a.O., N 8 zu Art. 154 ZPO; Leu, a.a.O., N 13 zu Art. 154 ZPO; vgl. auch Hasenböhler, a.a.O., N 33 zu Art. 154 ZPO). Die Würdi-

Seite 8 — 17 gung von Beweisen, ohne zuvor eine Beweisverfügung erlassen zu haben, ist im ordentlichen Verfahren somit grundsätzlich unzulässig (vgl. Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich LB160009 vom 17. Juni 2016 E. 3.5).

E. 2.3

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts verstösst es aber gegen das Gebot von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV, Art. 52 ZPO), formelle Rügen, die in einem früheren Prozesstadium hätten geltend gemacht werden können, bei ungünstigem Ausgang später noch vorzubringen (BGE 141 III 210 E. 5.2 S. 216; 138 I 97 E. 4.1.5 S. 100 f. = Pra 2012 Nr. 85; Urteile des Bundesgerichts 5A_85/2016 vom 23. August 2016 E. 2.3, 4A_479/2015 vom 2. Februar 2016 E. 5.2, 4D_5/2015 vom 2. Oktober 2015 E. 2.2, 4A_453/2014 vom 23. Februar 2015 E. 5.3). Nachdem der vormalige Instruktionsrichter im Rahmen der Instruktionsverhandlung vom 25. Juni 2015 den Erlass einer Beweisverfügung in Aussicht gestellt hatte (Akten BG Plessur, act. V./2 S. 12), äusserten sich die Berufungskläger weder im Anschluss daran noch anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. März 2016 zu den gestellten Beweisanträgen bzw. hatten keine Bemerkungen zum Beweisverfahren (Akten BG Plessur, act. V./1 S. 2), infolgedessen der Vorsitzende von der Abnahme weiterer Beweise absah (angefochtener Entscheid E. 3 S. 7). Die Berufungskläger bringen somit erstmals mit der vorliegenden Berufung vor, dass

die Vorinstanz keine Beweisverfügung erlassen und dadurch deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe. Nach Treu und Glauben wäre es allerdings an ihnen gewesen, die Vorinstanz anlässlich der Hauptverhandlung auf die fehlende Beweisverfügung hinzuweisen bzw. den in ihrer Klageschrift gestellten Antrag auf Zeugeneinvernahme von E._____ und F._____ (vgl. Akten BG Plessur, act. I./2 S. 5) bei dieser Gelegenheit zu erneuern. Dies haben sie nachweislich unterlassen und damit ihr Recht verwirkt, vor der Berufungsin- stanz eine Verletzung ihres Anspruchs auf Erlass einer Beweisverfügung zu rü- gen. Allein die fehlende Anfechtbarkeit an eine höhere Instanz befreit die Parteien nämlich nicht von einer sofortigen Rüge anlässlich der Hauptverhandlung. Im Üb- rigen stellen die Berufungskläger auch in ihrer Berufung keinerlei Beweisanträge und machen die Abnahme weiterer Beweise nicht einmal geltend. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz auf einen Verzicht auf Beweisabnahme schlies- sen und ihr ist mit Blick auf die fehlende Beweisverfügung keine Gehörsverletzung vorzuwerfen. Schliesslich zeigen die Berufungskläger auch nicht auf, bezüglich welcher rechtserheblicher und streitiger Tatsachen eine Beweisverfügung nach Art. 154 ZPO erforderlich gewesen wäre, geschweige denn, inwiefern eine Miss- achtung ihrer Verfahrensrechte vorliegen soll, die zur Aufhebung des angefochte- nen Entscheids führen müsste (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_78/2014 und Seite 9 — 17 4A_80/2014 vom 23. September 2014 E. 8.1 sowie 4A_541/2013 vom 2. Juni 2014 E. 3.4.2). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nach dem Gesagten somit nicht vor.

E. 3

a) (Rechtsmittelbelehrung Hauptentscheid). b) (Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid).

E. 3.1

Weiter kritisieren die Berufungskläger, die Vorinstanz habe sich nicht mit den entscheiderelevanten Argumenten und offerierten Beweisen auseinandergesetzt und dadurch ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. So habe die Vor- instanz bei der Feststellung des Sachverhalts ausgeführt, die Beklagten hätten den Klägern Pläne überreicht, auf welchen "Holz- und Geräteschopf" nicht ange- merkt gewesen sei, und die Kläger hätten nicht gewusst, dass es sich beim Anbau um einen Holz- und Geräteschopf gehandelt habe und die zulässige Erweiterung bereits mit dem ersten Bewilligungsverfahren aus den Jahren 1993/1994 ausge- schöpft worden sei. Alsdann habe die Vorinstanz aber ausgeführt, den Klägern gelinge es nicht zu beweisen, dass die Beklagten ihnen diese Tatsachen absicht- lich vorenthalten hätten. Um zu dieser – falschen – Schlussfolgerung des ange- lich fehlenden Beweises zu gelangen, habe sich die Vorinstanz nicht mit den dies- bezüglichlichen Vorbringen der Kläger auseinandergesetzt und aktenwidrig ange- nommen, sie hätten nicht bestritten, dass ihnen der Ordner mit weiteren Unterla- gen offeriert worden sei. Tatsächlich aber hätten sie an der Instruktionsverhand- lung bestritten, dass sie vor dem Kauf Kenntnis vom Vorhandensein eines solchen Ordners gehabt hätten. Die Berufungsbeklagten wenden dagegen ein, dass die Berufungskläger im erstinstanzlichen Verfahren auf eine Replik verzichtet hätten. Damit sei der Einwand, dass der Ordner den Berufungsklägern damals nicht an- geboten worden sei, verspätet und könne nicht mehr gehört werden.

E. 3.2

Nach Art. 229 Abs. 2 ZPO können neue Tatsachen und Beweismittel zu Beginn der Hauptverhandlung unbeschränkt vorgebracht werden, falls weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Instruktionsverhandlung stattgefunden haben. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung soll durch den im Zug der Differenzbereinigung zwischen den Räten eingefügten Art. 229 Abs. 2 ZPO sichergestellt werden, dass sich jede Partei grundsätzlich zweimal unbeschränkt äussern kann, entweder im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels oder eines einfachen Schriftenwechsels mit anschliessender Instruktionsverhandlung oder eines einfachen Schriftenwechsels im Rahmen der ersten Parteivorträge an der Hauptverhandlung. Gemäss Bundesgericht wäre die Eventualmaxime in das Ermessen des Gerichts gestellt und eine Partei wüsste von vornherein nie, wann der Aktenschluss eintreffe, wenn es möglich wäre, an einer einem doppelten Schriftenwechsel folgenden Instruktionsverhandlung noch unbeschränkt Tatsachen vorzubringen. Ein solches Vorgehen widerspreche einem geordneten und für die Parteien

Seite 10 — 17 berechenbaren Prozessablauf. Nach Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels tritt somit der Aktenschluss ein, und zwar unabhängig davon, ob anschliessend noch eine Instruktionsverhandlung folgt (BGE 140 III 312 E. 6.3.2.3 S. 314 f. mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 5A_767/2015 vom 28. März 2017 E. 3.3.1).

E. 3.3

Vorliegend machten die Beklagten in ihrer Klageantwort vom 2. März 2015 geltend, dass der erwähnte Ordner den Klägern vor Abschluss des Kaufvertrags jederzeit zur Verfügung gestanden habe, B._____ jedoch gemeint habe, alle nötigen Unterlagen erhalten zu haben, weshalb für ihn der Ordner und die sich darin befindlichen Unterlagen keine Wichtigkeit hätten (Akten BG Plessur, act. I./3 S. 3 und S. 7). In der Folge ordnete der Instruktionsrichter mit Schreiben vom 4. März 2015 einen zweiten Schriftenwechsel an und setzte den Klägern Frist zur Einreichung einer Replik (Akten BG Plessur, act. VI./12), worauf diese mit Schreiben vom 24. März 2015 ausdrücklich verzichteten und um Fortsetzung des Verfahrens ersuchten (Akten BG Plessur, act. I./4). Nach der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung trat auf diesen Zeitpunkt hin der Aktenschluss ein. Daran ändert auch nichts, dass der damalige Instruktionsrichter den Aktenschluss erst nach Durchführung der Instruktionsverhandlung für eingetreten erklärte (vgl. Akten BG Plessur, act. V./2 S. 12). Dementsprechend konnten die Kläger Noven an der anschliessenden Instruktionsverhandlung nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO vorbringen, weil sie zuvor auf die Replik und damit einen zweiten Parteivortrag verzichtet hatten. Dass die erst im Rahmen der Instruktionsverhandlung vom 25. Juni 2015 vorgetragene Bestreitung, den besagten Ordner vor dem Jahr 2013 jemals offeriert bekommen zu haben (Akten BG Plessur, act. V./2 S. 8), ein Novum im Sinne von Art. 229 Abs. 1 ZPO sein soll, wird von den Berufungsklägern zu Recht nicht geltend gemacht. Damit erweist sich die entsprechende Behauptung der Kläger aber als verspätet und kann im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden. Soweit die Vorinstanz in diesem Zusammenhang erwogen hat, von den Klägern sei nicht bestritten worden, dass die Beklagten ihnen einen Ordner mit weiteren Unterlagen offeriert hätten, ist diese Schlussfolgerung nach dem Gesagten nicht zu beanstanden und kann ihr ebenfalls keine Gehörsverletzung vorgeworfen werden. Aufgrund des Verzichts auf eine Replik und damit einen zweiten Parteivortrag seitens der Kläger hat die Behauptung der Beklagten, wonach sie Ersteren den Ordner mit den darin enthaltenen Unterlagen vor Abschluss des

Kaufvertrags angeboten hätten, als unbestritten zu gelten. Die Berufung erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

Seite 11 — 17

E. 3.4

Soweit die Berufungskläger rügen, die Vorinstanz habe sich mit zahlreichen Behauptungen und Beweisen – aufgeführt auf Seite 6 der Berufung – nicht befassen, wird darauf, soweit erforderlich, im entsprechenden Sachzusammenhang einzugehen sein. Bereits vorab sei aber darauf hingewiesen, dass die aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO) fliessende Verpflichtung des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen, nicht verlangt, dass dieses sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (BGE 142 III 433 E. 4.3.2 S. 436 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 4

Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge für das Berufungsverfahren sowie das vorinstanzliche Verfahren zu solidarischen Lasten der Beklagten und Berufungsbeklagten." Im Wesentlichen machen die Berufungskläger geltend, dass das vorinstanzliche Verfahren an gravierenden Mängeln leide. So habe das Bezirksgericht Plessur einerseits das Verfahrensrecht missachtet, indem es entschieden habe, ohne eine Beweisverfügung einschliesslich des gesetzlich vorgeschriebenen Inhalts zu erlassen, und andererseits ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem es sich nicht mit den entscheidungsrelevanten Argumenten und offerierten Beweisen auseinandergesetzt habe. Überdies sei das Bezirksgericht Plessur von einem falschen Sachverhalt ausgegangen und habe die Folgen der Beweislosigkeit fälschlicherweise den Klägern auferlegt.

Seite 6 — 17 I. Mit Berufungsantwort vom 6. Juni 2016 liessen C._____ und D._____ die kostenfällige Abweisung der Berufung beantragen. J. Replik bzw. Duplik der Parteien datieren vom 31. August bzw. 26. Oktober 2016. Auf die weitergehenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid sowie in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1. Beim angefochtenen Entscheid, welcher eine vermögensrechtliche Angelegenheit mit einem Streitwert über CHF 10'000.00 zum Gegenstand hat, handelt es sich um einen erstinstanzlichen Entscheid, welcher mit Berufung angefochten werden kann (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich aus Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100). Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der vorliegend angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts Plessur (das per 1. Januar 2017 als Folge der mit der Gebietsreform zusammenhängenden Neustrukturierung der Bündner Justiz vom Regionalgericht Plessur abgelöst wurde) vom 16. März 2016 wurde den Parteien am 23. März 2016 mitgeteilt. Die dagegen am 2. Mai 2016 erhobene Berufung erweist sich unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 20. März 2016 bis und mit dem 3. April 2016 (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) als fristgerecht und erweist sich überdies den

an sie gestellten gesetzlichen Formerfordernissen entsprechend. Auf die Berufung ist somit einzu- treten. Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

E. 4.1

Wenn ein Vertragschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des anderen zum Vertragsabschluss verleitet worden ist, so ist der Vertrag für den Getäuschten auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentli- cher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung setzt einerseits voraus, dass der Vertragspartner – durch positives Verhalten oder durch Schweigen – absichtlich getäuscht wurde; für die Täuschungsabsicht genügt Eventualvorsatz. Andererseits ist erforderlich, dass der Vertragspartner durch die Täuschung zum Vertragsabschluss verleitet wurde. Der durch die Täuschung her- vorgerufene Irrtum muss somit kausal für den Abschluss des Vertrages gewesen sein (BGE 136 III 528 E. 3.4.2 S. 532). Der Getäuschte muss sämtliche Voraussetzungen des Art. 28 OR – die Täuschungshandlung, die Absicht des Täuschen- den, den dadurch hervorgerufenen Irrtum sowie die Kausalität der Täuschung für die erfolgte Willensabgabe – beweisen (Ingeborg Schwenzer, in: Honsell/Vogt/ Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl., Basel 2015, N 26 zu Art. 28 OR).

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, dass es den Klägern vorliegend nicht gelinge, den Beklagten eine Absicht im Sinne von Art. 28 Abs. 1 OR nachzuweisen. Was genau letztlich zwischen den Parteien verhandelt worden sei und wer was wem gesagt haben soll, bleibe vorliegend unklar. Die Folgen dieser Beweislosigkeit habe im vorliegenden Fall die Klägerschaft zu tragen. Eine absichtliche Täuschung müsse aber auch aufgrund der gegebenen Umstände verneint werden. So hätten die Kläger beispielsweise ohne weiteres eine Schätzung verlangen können. Zudem sei im Vertrag vom 17. Dezember 2010 ausdrücklich ein Zweckentfremdungsver- bot mit Datum vom Jahre 1994 eingetragen, was den Klägern zumindest Anlass dazu hätte geben sollen, weitere Nachforschungen anzustellen. Eine absichtliche

Seite 12 — 17 Täuschung könne aber auch bereits deshalb nicht vorliegen, da die Beklagten den Klägern den Ordner mit sämtlichen Unterlagen über die beiden Bewilligungsver- fahren aus den Jahren 1994 und 1997 drei Jahre später überreicht hätten. Dies hätten sie wohl kaum gemacht, hätten sie die Absicht gehegt, die Kläger absicht- lich über die tatsächlichen Umstände zu täuschen.

E. 4.3

Die Berufungskläger sind der Ansicht, die Vorinstanz habe die absichtliche Täuschung seitens der Berufungsbeklagten zu Unrecht als unbewiesen erachtet. In ihrer Begründung stützen sie sich einerseits auf die angebliche Aushändigung falscher bzw. gefälschter Pläne und andererseits auf den Umstand, dass ihnen der fragliche Ordner mit relevanten Unterlagen erst im September 2013 übergeben und nicht – wie von den Berufungsbeklagten behauptet – bereits vor Abschluss des Kaufvertrages zur Durchsicht offeriert worden sei. Mit Letzterem sind die Be- rufungskläger nach den vorangegangenen Ausführungen zufolge verspäteter Be- streitung nicht zu hören, weshalb die Behauptung der Berufungsbeklagten, dass sie den Berufungsklägern den betreffenden Ordner bereits vor Abschluss des Kaufvertrages offeriert hätten, als unbestritten zu gelten hat. Entgegen der Auffas- sung der Berufungskläger ist dieser Umstand folglich auch nicht geeignet, eine

Täuschungsabsicht der Berufungsbeklagten nachzuweisen, wäre es ihnen bei An- nahme und Durchsicht des Ordners doch ohne weiteres möglich gewesen, die vorliegend ins Feld geführten Informationen zu erhalten. Was sodann die Rüge der Aushändigung falscher bzw. verfälschter Unterlagen anbelangt, ist unter den Parteien strittig, welche Pläne den Berufungsklägern von den Berufungsbeklagten übergeben wurden. Während die Berufungskläger geltend machen, sie hätten von den Berufungsbeklagten mit der Verkaufsdokumentation einen Grundrissplan er- halten, auf welchem beim Anbau die Bezeichnung "Holz- und Geräteschopf" ab- gedeckt worden sei, wurde dies von den Berufungsbeklagten stets bestritten und vorgebracht, die von ihnen übergebenen Pläne seien allesamt angeschrieben ge- wesen. Vielmehr hätten die Berufungskläger den Plan abgedeckt, um gestützt darauf eine Klage aufbauen zu können, was unzulässig sei (vgl. Akten BG Ples- sur, act. I./3 S. 3 f. und S. 6; act. A.2 S. 10). Von wem die fraglichen Grundrissplä- ne tatsächlich abgedeckt wurden, lässt sich im vorliegenden Fall aufgrund der ge- gensätzlichen Parteivorbringen nicht mit Bestimmtheit beantworten, spielt für die Frage nach der Täuschungsabsicht letztlich jedoch auch keine Rolle. Sollte die Bezeichnung "Holz- und Geräteschopf" nämlich in der Tat – wie von den Beru- fungsklägern behauptet – abgedeckt gewesen sein, hätte erwartet werden dürfen, dass sie sich diesbezüglich bei den Berufungsbeklagten erkundigen, was sie un- bestrittenermassen nicht getan haben. Aufgrund der Akten ist denn auch viel mehr

Seite 13 — 17 davon auszugehen, dass die Berufungskläger sehr wohl Kenntnis davon hatten, dass der Anbau nur als Holz- und Geräteschopf genehmigt wurde. Wie die Beru- fungsbeklagte in ihrer Klageantwort vom 2. März 2015 ausführten, soll die Beru- fungsbeklagte den Berufungskläger bei der Besichtigung des Anbaus darauf hin- gewiesen haben, dass sie darin in letzter Zeit aus gesundheitlichen Gründen ge- schlafen habe, eine eigentliche Bewilligung für diese Nutzung jedoch nicht vorlie- ge. Der Grundbuchführer D._____ wisse das, sei aber der Meinung gewesen, dass diesbezüglich kein Büro aufgemacht werde. Ausserdem habe sie ihn über die verschiedenen Bewilligungsverfahren orientiert. Der Berufungskläger habe ihr darauf entgegnet, dass dies für ihn kein Problem darstelle (Akten BG Plessur, act. I./3 S. 2 und 6). Auch diese Behauptungen blieben infolge Verzichts auf eine Re- plik und damit einen zweiten Parteivortrag unbestritten. Daraus folgt, dass zumin- dest der Berufungskläger Kenntnis von der fehlenden Bewilligung für die Nutzung des Anbaus als Wohnraum hatte, weshalb seine Frau sich dieses Wissen anrech- nen lassen muss. Es ist denn auch nur schwer vorstellbar, dass zwei Rechtsan- wälte keine weiteren Erkundigungen anstellen würden, wenn auf den ihnen über- gebenen Grundrissplänen ein Raum von der Grösse des vorliegenden Holz- und Geräteschopfes (immerhin 2.62 m x 2.51 m bzw. rund 6.6 m²) tatsächlich unbe- schriftet gewesen wäre. Dies vor allem deshalb, weil alle übrigen Räume unbestrit- tenermassen gekennzeichnet ("Wohnraum", "Küche" und "Chemisch. WC", vgl. Akten BG Plessur, act. II./7, II./7/5 und II./8) waren. Diesfalls wäre von den Beru- fungsklägern zu erwarten gewesen, dass sie sich bei den Berufungsbeklagten er- kundigen, weshalb der fragliche Raum nicht mit "Schlafzimmer" beschriftet ist. In- sofern konnten sie entgegen deren Ausführungen in der Klageschrift auch nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass das ganze Maiensäss und damit auch das ganze Wohnzimmer und der Anbau als Wohnraum benützt werden dürfen. Eine arglistige Täuschung ist aber auch deshalb zu verneinen, weil die Berufungskläger sämtliche relevanten Informationen, die sie in ihrer Klage aufführen, bereits vor Abschluss des Kaufvertrages in Erfahrung hätten bringen können, wenn sie den von der Gegenseite offerierten Ordner in Empfang genommen und einem Augen- schein unterzogen hätten.

Angesichts dessen kann von einer absichtlichen Täuschung seitens der Berufungsbeklagten keine Rede sein. Den Berufungsklägern gelingt es somit nicht darzulegen, inwiefern die Vorinstanz den Nachweis einer Täuschungsabsicht auf Seiten der Berufungsbeklagten zu Unrecht für unbewiesen erachtet haben soll. Einen solchen Beweis vermögen die Berufungskläger auch im vorliegenden Berufungsverfahren nicht zu erbringen, weshalb sie auch die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen haben. Die vorinstanzlichen Ausführungen bezüglich der absichtlichen Täuschung sind im Ergebnis somit nicht zu beanstanden.

Seite 14 — 17 5.1. Die Vorinstanz verneinte im Weiteren auch das Vorliegen eines Grundlagentatbestandes und führte in diesem Zusammenhang aus, dass angesichts des Verhaltens der Kläger beim Vertragsabschluss in Bezug auf einen Grundlagentatbestand nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR bereits die Voraussetzung der subjektiven Wesentlichkeit für die Kläger nicht gegeben sein dürfte. Nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich bei den Klägern und Käufern um zwei erfahrene Rechtsanwälte handle, dürfe erwartet werden, dass sie die tatsächlich bewohnbare Bruttogeschossfläche bzw. die Anzahl bewohnbarer Räume eines Maiensässes abklärten, bevor sie dieses kauften. Ansonsten müsse angenommen werden, dass dieser Aspekt für sie unwesentlich gewesen sei und damit nicht zu einem nachträglichen Grundlagentatbestand führen könne. Damit müsse auch nicht weiter geprüft werden, ob die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des Grundlagentatbestandes gegeben seien. Zudem falle auch ein fahrlässiger Irrtum im Sinne von Art. 26 OR ausser Betracht, denn nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr könne kein schützenswertes Vertrauen in einen Umstand bestehen, der sich bei gehöriger Abklärung völlig anders darstellen würde. 5.2. Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befand (Art. 23 OR). Gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ist der Irrtum namentlich dann ein wesentlicher, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde. Subjektive Wesentlichkeit ist dann gegeben, wenn der Sachverhalt, auf den sich die irrite Vorstellung bezieht, für den Erklärenden eine *conditio sine qua non* für seine Willensbildung war. Zudem muss sich der zugrunde gelegte Sachverhalt auch vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage darstellen. Objektive Wesentlichkeit liegt vor allem vor, wenn von dem irrümlich vorgestellten Sachverhalt der Wert der Vertragsleistungen abhängt. Schliesslich muss die Bedeutung des irrümlich vorgestellten Sachverhalts für den Vertragspartner des Irrenden erkennbar sein. Hat sich eine Partei beim Abschluss eines Vertrages nicht um eine besondere, sich offensichtlich stellende Frage gekümmert, kann die andere Partei daraus ableiten, diese Frage sei ihr unwichtig (Schwenzer, a.a.O., N 20 ff. zu Art. 24 OR). Wer sich auf die Anfechtbarkeit beruft, muss den Irrtum, seine Wesentlichkeit sowie die Kausalität zwischen Irrtum und Erklärung beweisen (Schwenzer, a.a.O., N 12 zu Art. 23 OR). 5.3. Die Berufungskläger führen aus, die Berufungsbeklagten hätten Kenntnis davon gehabt, dass sie als vierköpfige Familie ein Maiensäss mit einer gewissen

Seite 15 — 17 Grösse des Wohnraumes sowie mindestens vier Schlafgelegenheiten hätten kaufen wollen. Diesbezüglich weisen die Berufungsbeklagten zu Recht darauf hin, dass, sollte es wirklich eine *conditio sine qua non* für den Kaufentschluss gewesen sein, dass das Maiensäss eine gewisse Grösse aufweise und zwingend über vier Schlafplätze verfüge, es unverständlich sei, dass sich die Berufungskläger vertraglich keine entsprechende

Flächenzahl zusichern lassen oder auf die angeblich fehlende Beschriftung auf dem Grundrissplan hingewiesen hätten. Die Berufungskläger halten denn auch selbst fest, dass sie das Maiensäss als Familie besichtigen konnten und sich damit auseinandersetzten, ob es gross genug sei. Dass die Angaben in den Plänen nicht genau gestimmt hätten, hätten sie dabei in Kauf genommen (act. A.1 S. 11). Nebst den angeblich teilweise abgedeckten Grundrissplänen hätte der Darstellung der Berufungskläger zufolge somit auch in Bezug auf die Massangaben in den übergebenen Plänen Klärungsbedarf bestanden. Dennoch haben sie es unterlassen, die Berufungsbeklagten auf diese vermeintlichen Unstimmigkeiten aufmerksam zu machen und von ihnen eine entsprechende Erklärung zu verlangen. Mit Blick auf ein derartiges Verhalten kann nun aber nicht ernsthaft die Rede davon sein, dass sowohl eine bestimmte Grösse des Wohnraumes als auch die behördlich bewilligte Nutzung des (angeblich unbeschrifteten) Anbaus als Schlafzimmer *conditio sine qua non* für den Abschluss des Kaufvertrages waren. Wäre dem so gewesen, hätten sich die Berufungskläger als erfahrene Rechtsanwälte diesbezüglich zweifelsohne vorgängig bei den Berufungsbeklagten erkundigt. Der Umstand, dass sie das nicht taten, spricht in Übereinstimmung mit der Vorinstanz dafür, dass diese Aspekte für sie eben keine *conditio sine qua non* für den Abschluss des Kaufvertrages waren und es für die Berufung auf einen Grundlagenirrtum bereits an der subjektiven Wesentlichkeit mangelt. In diesem Zusammenhang wird seitens der Berufungsbeklagten zutreffend festgehalten, dass die Vorinstanz nicht die Ansicht vertritt, dass Anwälte ihren Vertragspartnern grundsätzlich rechtswidriges Verhalten unterstellen müssen, sondern einzig, dass zwei erfahrene Rechtsanwälte, die behaupten, einen teilweise abgedeckten Plan erhalten und aufgrund eigener Messungen von den Plänen abweichende Massangaben festgestellt zu haben, bei entsprechendem Interesse zumindest einmal nachfragen würden. Insofern erweist sich der von den Berufungsklägern an die Vorinstanz gerichtete Vorwurf, wonach deren Ansicht dem fundamentalen Grundsatz von Treu und Glauben widersprechen soll, als unbegründet. Die Berufung ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen. 6.1. In einem Eventualbegehren berufen sich die Berufungskläger schliesslich auf die Gewährleistung aus Kaufvertrag und machen geltend, die Ausführungen

Seite 16 — 17 der Vorinstanz über das Fehlen eines arglistigen Verschweigens von Mängeln seitens der Berufungsbeklagten seien falsch. Sie stützen sich dabei erneut auf die angebliche Aushändigung verfälschter Pläne. Dieses Tun der Berufungsbeklagten habe die Vorinstanz entgegen den Pflichten, welche aus Art. 3 ZGB für alle Vertragsparteien gelten würden, nicht als arglistiges Verschweigen qualifiziert und damit das Recht falsch angewendet. Dem kann nicht gefolgt werden. 6.2. Die Parteien haben im Kaufvertrag vom 17. Dezember 2010 unter Ziffer 2 der weiteren Vertragsbestimmungen jede Gewährleistung der Verkäufer für Rechts- und Sachmängel, soweit gesetzlich zulässig, aufgehoben. Diese Freizeichnung soll nur ungültig sein, sofern die Verkäufer die Gewährsmängel absichtlich resp. arglistig verschweigen (Akten BG Plessur, act. II./10 S. 4). Ausgehend hiervon hielt die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Berufungsbeklagten von den Berufungsklägern gestützt auf die Gewährleistung aus Kaufrecht nur noch wegen allfälliger arglistig verschwiegener Mängel haftbar gemacht werden könnten. Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargelegt, kann den Berufungsbeklagten im vorliegenden Fall jedoch kein Verschweigen und schon gar kein arglistiges Verschweigen von Mängeln vorgeworfen werden. 6.3. Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung in sämtlichen Punkten als unbegründet, was deren Abweisung und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids zur Folge hat.

E. 7

Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), unter solidarischer Haftung zu Lasten der unterliegenden Berufungskläger (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden auf CHF 5'000.00 festgesetzt (vgl. Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Überdies haben die Berufungskläger die Berufungsbeklagten hierfür – ebenfalls unter solidarischer Haftung – aussergerichtlich zu entschädigen. Mangels Einreichung einer Honorarnote wird die Parteientschädigung nach richterlichem Ermessen festgesetzt. Aufgrund der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie in Anbetracht des Aufwands, welcher im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid angefallen ist, erscheint eine aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von CHF 3'000.00 (inkl. Spesen und MWSt) als angemessen.

Seite 17 — 17 III.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.